



## **232 m<sup>2</sup> Einfamilienhaus in 97078, Würzburg (ab 01.09.2024)**

**Lage:** Ruhige Wohngegend ohne Durchgangsverkehr in 97078 Würzburg-Versbach

**Verkehrsanbindung:** gute Busverbindungen zur Universität und in die City. Universitätsklinikum zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar

### **Anzahl der Zimmer und Größe:**

1 Küche, Wohn-Essbereich, 3 Schlafzimmer, 2 Gästezimmer, 4 Badezimmer, 1 Sauna, insgesamt 232qm

### **Beschreibung:**

Dieses großzügige Einfamilienhaus, in Versbach gelegen, wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und ist dementsprechend liebevoll und hochwertig eingerichtet. Im Haus befindet sich alles, was für die Nutzung und Wartung benötigt wird. Die Mindestmietdauer beträgt 2 Jahre, der Vermieter ist grundsätzlich an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert. Das Universitätsklinikum ist mit dem Fahrrad und auch zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen.

Es verfügt über 3 Schlafzimmer und 2 Gästezimmer. Darüber hinaus gibt es auf jeder Etage mindestens ein Badezimmer. Die helle und moderne Küche wurde vor 5 Jahren neu eingebaut und wird dem/den Mieter(n) zur Nutzung überlassen, ebenso wie die geschmackvolle Einrichtung, die Sauna und andere Gegenstände (Gartengeräte, Werkzeuge, etc.).

Der Mieter kann mit der PV-Anlage auf dem Dach mit dem dazugehörigen Stromspeicher (ca. 6,5 KW) die Stromkosten deutlich senken. Die Solaranlage zur Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung spart Gas und Geld. Im Jahr 2023 wurde ein neuer Gaskessel installiert. Zusätzlich sorgt ein moderner Kaminofen für angenehme Wärme im Winter.

Der schöne und meist uneinsehbare Garten mit großzügiger Terrasse und integrierter Gartenlounge ist ideal für schöne Sommerabende mit Familie und Freunden.

### **Ausstattung:**

1. Kaminofen
2. Solar für Warmwasser- und Heizungsunterstützung
3. PV-Anlage (+6,5KW Speicher) für den Eigenverbrauch als Inselanlage
4. Gastherme wurde 2023 erneuert
5. Sauna
6. 2 Parkplätze im Mietpreis inbegriffen
7. Voll- oder teilmöbliert

**Monatliche Miete und Nebenkosten:**

Miete: 2.900 Euro

Nebenkosten: 300 Euro

Miete inkl. NK: 3.200 Euro (Heizkosten nicht inkludiert)

**Kaution:**

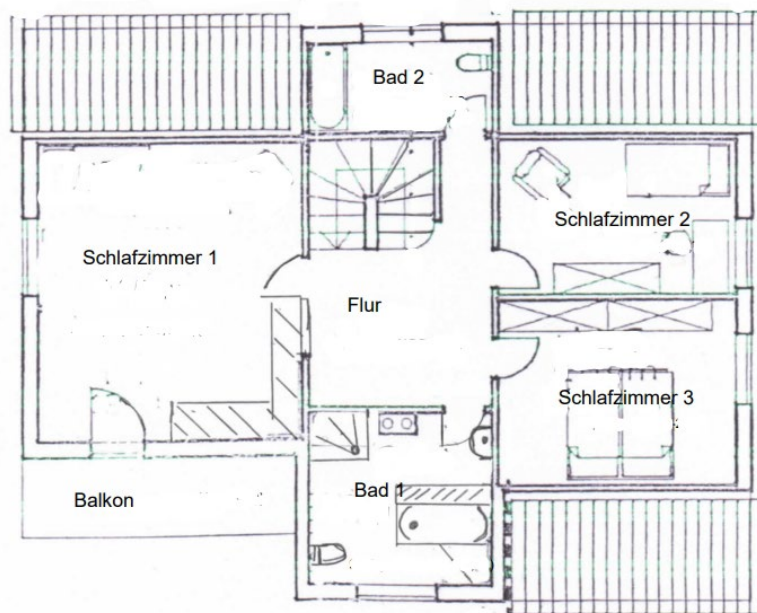
9000 Euro

**Kontakt:**

T. Schneider

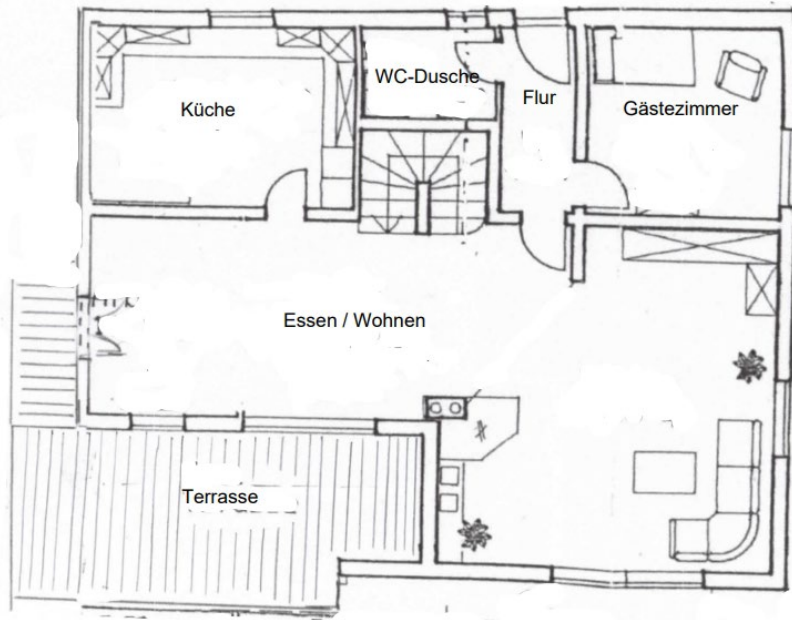
Mobil: 0151-55358472

E-Mail: [elwood26@gmx.de](mailto:elwood26@gmx.de)

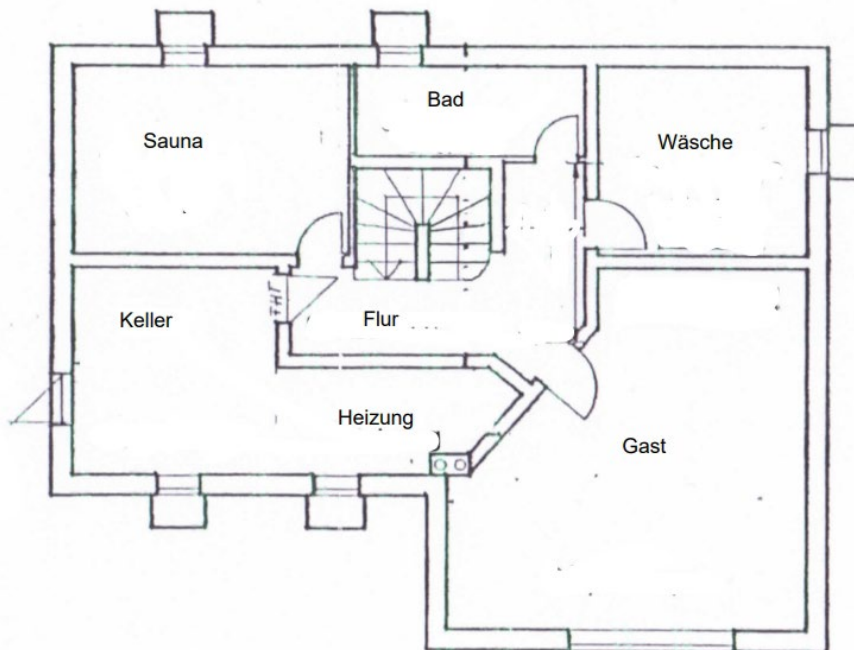
**DACHGESCHOSS**



**Erdgeschoss**



**Untergeschoss**







**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Gültig bis: 02.05.2034

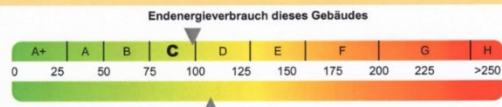
Registrierungsnummer: BY-2024-005082742

**Aushang**

**Gebäude** Objektnummer: 154804

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Banatstraße 23, 97078 Würzburg	
Gebäudeteil <sup>2</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1993	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>u</sub> )	314,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachllüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme

**Energieverbrauch**



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes	98,6 kWh / (m <sup>2</sup> ·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	108,4 kWh / (m <sup>2</sup> ·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes	23,7 kg / (m <sup>2</sup> ·a) <small>(in CO<sub>2</sub>-Äquivalent)</small>

Im Auftrag von



**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Martin Oehme  
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik  
delta GmbH, Brühl 10, 04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

03.05.2024

Ausstellungsdatum



<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmeerzeuger-Baujahr des Übergabestation















